

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
Inmobiliaria Investa S.A.:

Hemos auditado los balances generales adjuntos de Inmobiliaria Investa S.A. al 31 de diciembre del 2007 y 2006 y los correspondientes estados de resultados, de patrimonio de los accionistas y de flujos de caja por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestras auditorías.

Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador. Dichas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la gerencia, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorías proveen una base razonable para nuestra opinión.

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Inmobiliaria Investa S.A. al 31 de diciembre del 2007 y 2006, los resultados de sus operaciones y sus flujos de caja por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.


Marzo 28, 2008
Registro No. 019


Basem Bader
Licencia No. 18398

INMOBILIARIA INVESTA S.A.**BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y bancos		32	320
Cuentas por cobrar comerciales		24	
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	3	1,339	9,243
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	4	<u>755</u>	<u>184</u>
Total activos corrientes		<u>2,150</u>	<u>9,747</u>
CUENTA POR COBRAR A PARTE RELACIONADA			
		<u>1,600</u>	<u>-</u>
PROPIEDADES Y EQUIPOS:			
	5, 12		
Terrenos		670	670
Edificios y otras construcciones		17,355	17,075
Instalaciones y adecuaciones		904	615
Maquinaria y equipos varios		27	
Equipos de computación		7	
Muebles y enseres		6	6
Activos en tránsito		<u>3,638</u>	<u>2,169</u>
Total		22,607	20,535
Menos depreciación acumulada		<u>10,502</u>	<u>9,568</u>
Propiedades y equipos, neto		<u>12,105</u>	<u>10,967</u>
OTROS ACTIVOS			
	6	<u>2,401</u>	<u>846</u>
TOTAL		<u>18,256</u>	<u>21,560</u>

Ver notas a los estados financieros



Fausto Corral
Representante Legal

**PASIVOS Y PATRIMONIO
DE LOS ACCIONISTAS**

	<u>Notas</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Sobregiros bancarios		38	166
Vencimientos corrientes de obligaciones a largo plazo	9, 13	516	1,033
Obligaciones por pagar a bancos	7, 13	410	693
Cuentas por pagar		268	41
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	8	1,118	3,731
Impuesto a la renta	9		38
Otras cuentas por pagar		70	42
Ingresos diferidos		<u>42</u>	
Total pasivos corrientes		<u>2,462</u>	<u>5,744</u>
OBLIGACIONES A LARGO PLAZO			
	10, 13	<u>1,167</u>	<u>1,682</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:			
	11		
Capital social		10,115	9,600
Reserva por valuación		2,445	2,445
Reserva legal		42	42
Utilidades retenidas		<u>2,025</u>	<u>2,047</u>
Patrimonio de los accionistas		<u>14,627</u>	<u>14,134</u>
 TOTAL			
		<u>18,256</u>	<u>21,560</u>


Walter Córdor
Contador

INMOBILIARIA INVEST A S.A.

**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**

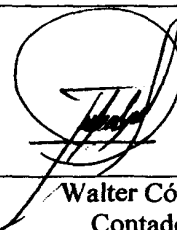
(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
INGRESOS POR ARRIENDOS	12	6,112	3,873
GASTOS DE OPERACION		<u>5,320</u>	<u>3,182</u>
UTILIDAD DE OPERACIONES		<u>792</u>	<u>691</u>
OTROS GASTOS (INGRESOS):			
Intereses pagados		156	98
Otros ingresos, neto		<u>(143)</u>	<u>(153)</u>
Total		<u>13</u>	<u>(55)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		779	746
MENOS IMPUESTO A LA RENTA	9	<u>286</u>	<u>231</u>
UTILIDAD NETA		<u>493</u>	<u>515</u>

Ver notas a los estados financieros



Fausto Corral
Representante Legal



Walter Córdor
Contador

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

**ESTADOS DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva por Valuación</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Utilidades Retenidas</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2005	9,215	2,445	19	1,940	13,619
Utilidad neta				515	515
Transferencia			41	(41)	
Capitalización	<u>385</u>	<u>—</u>	<u>(18)</u>	<u>(367)</u>	<u>—</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2006	9,600	2,445	42	2,047	14,134
Utilidad neta				493	493
Transferencia			51	(51)	
Capitalización	<u>515</u>	<u>—</u>	<u>(51)</u>	<u>(464)</u>	<u>—</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2007	<u>10,115</u>	<u>2,445</u>	<u>42</u>	<u>2,025</u>	<u>14,627</u>

Ver notas a los estados financieros



Fausto Corral
Representante Legal



Walter Córdor
Contador

INMOBILIARIA INVESTA S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006****(Expresados en miles de U.S. dólares)**

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Recibido de clientes y compañías relacionadas	6,130	3,873
Pagado a proveedores y compañías relacionadas	(225)	(2,760)
Intereses pagados	(156)	(73)
Impuesto a la renta	(422)	(289)
Otros ingresos, neto	<u>143</u>	<u>148</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>5,470</u>	<u>899</u>
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adquisición de propiedades y equipos	(2,072)	(1,744)
Precio de venta de propiedades y equipos		329
Préstamo a parte relacionada	(1,600)	
Compañías relacionadas	146	(2,265)
Incremento de otros activos	<u>(825)</u>	<u>(818)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(4,351)</u>	<u>(4,498)</u>
FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Incremento (pago) de sobregiros bancarios	(128)	164
Pago de obligaciones por pagar a bancos	(283)	(564)
Incremento (pago) de obligaciones por pagar largo plazo	(1,032)	2,715
Incremento de cuentas por pagar a compañías relacionadas	<u>36</u>	<u>1,545</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de financiamiento	<u>(1,407)</u>	<u>3,860</u>
CAJA Y BANCOS:		
Incremento neto durante el año	(288)	261
Comienzo del año	<u>320</u>	<u>59</u>
FIN DEL AÑO	<u><u>32</u></u>	<u><u>320</u></u>

(Continúa...)

INMOBILIARIA INVEST A S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**
(Expresados en miles de U.S. dólares)

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Utilidad neta	493	515
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciación de propiedades y equipos	934	938
Amortización de otros activos	295	47
Utilidad en venta de propiedades y equipos		(5)
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales	(24)	
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	4,084	
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	(473)	(178)
Cuentas por pagar	227	(378)
Impuesto a la renta	(136)	(58)
Otras cuentas por pagar	28	18
Ingresos diferidos	<u>42</u>	<u> </u>
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>5,470</u>	<u>899</u>
TRANSACCION QUE NO GENERO MOVIMIENTO DE EFECTIVO:		
Compensación de saldos entre compañías relacionadas, Nota 12	<u>3,674</u>	<u>402</u>

Ver notas a los estados financieros



Fausto Corral A.
Representante Legal



Walter Córdor
Contador

INMOBILIARIA INVESTA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006

1. OPERACIONES

Inmobiliaria Investa S.A. está constituida en el Ecuador y su actividad principal es la de ejecutar obras de ingeniería civil, comprar y vender inmuebles de toda clase, así como arrendar y subarrendar y celebrar contratos de asociación con otras empresas.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares. Las políticas contables de la Compañía están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, son establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Ingresos por Arriendos - Los ingresos por arriendos son reconocidos en los resultados del año en función a la prestación del servicio y la emisión de las facturas a los clientes.

Valuación de Propiedades y Equipos - Se muestran al costo de adquisición para muebles y enseres, maquinarias y equipos varios, e instalaciones y a valores de mercado para terrenos, edificios y otras construcciones en base a lo facultado por disposiciones legales. La valuación a valores de mercado fue realizada de conformidad con tales disposiciones. Estos activos se deprecian de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 20 para edificios, 10 para instalaciones y adecuaciones, maquinarias y equipos varios y muebles y enseres.

Otros Activos - Corresponden principalmente a concesiones de locales en centros comerciales, registradas a su costo de adquisición y amortizadas en línea recta en función de los plazos establecidos en los respectivos contratos.

Provisión para Impuesto a la Renta - Está constituida de acuerdo con disposiciones legales a la tasa del 15% y 25% y es registrada en los resultados del año.

Participación a Trabajadores - En razón de que la Compañía no tiene empleados en relación de dependencia no se registra provisión para el 15% de participación laboral.

Reclasificaciones - Ciertas cifras de los estados financieros del año 2006, fueron reclasificadas para hacerlas comparables con la presentación del año 2007.

3. CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Un resumen de cuentas por cobrar a compañías relacionadas es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Distribuidora Deportiva DIDE S.A.	903	6,129
Soluciones S.A.	192	1,938
Confecciones Recreativas FIBRAN Cía. Ltda.	108	1,097
Otras	<u>136</u>	<u>79</u>
Total	<u>1,339</u>	<u>9,243</u>

4. GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de gastos anticipados y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Impuesto al Valor Agregado - IVA	369	172
Arriendos pagados por anticipado	130	
Crédito tributario de Impuesto a la Renta, Nota 9	98	
Otras cuentas por cobrar	<u>158</u>	<u>12</u>
Total	<u>755</u>	<u>184</u>

5. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Los movimientos de propiedades y equipos fueron como sigue:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos netos al comienzo del año	10,967	10,485
Adquisiciones	2,072	1,744
Ventas		(324)
Depreciación	<u>(934)</u>	<u>(938)</u>
Saldos netos al fin del año	<u>12,105</u>	<u>10,967</u>

6. OTROS ACTIVOS

Un resumen de otros activos es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Concesiones de locales comerciales	2,687	890
Garantías	<u>89</u>	<u>46</u>
Total	2,776	936
Amortización acumulada	<u>(375)</u>	<u>(90)</u>
Total	<u>2,401</u>	<u>846</u>

7. OBLIGACIONES POR PAGAR A BANCOS

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006, constituyen cartas de crédito financiadas con vencimientos hasta diciembre del 2008 (junio del 2007 en el año 2006) y una tasa de interés nominal anual promedio del 7.48% (9.22% para el año 2006).

8. CUENTAS POR PAGAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Un resumen de cuentas por pagar a compañías relacionadas es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Superdeporte Cía. Ltda.	975	3,409
Distribuidora Deportiva Batisport Cía. Ltda.	68	
Detalmix Cía. Ltda.	66	
Teleshop Cía. Ltda.		153
Otros	<u>9</u>	<u>169</u>
Total	<u>1,118</u>	<u>3,731</u>

9. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 25% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna. Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros	779	746
Gastos no deducibles	<u>364</u>	<u>386</u>
Utilidad gravable	<u>1,143</u>	<u>1,132</u>
25% Impuesto a la renta cargado a resultados	286	154
15% Impuesto a la renta cargado a resultados	<u> </u>	<u>77</u>
Total	<u>286</u>	<u>231</u>

Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta fueron como sigue:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	38	96
Provisión del año	286	231
Pagos efectuados	<u>(422)</u>	<u>(289)</u>
Saldos al fin del año, Nota 4	<u>(98)</u>	<u>38</u>

10. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Un resumen de obligaciones a largo plazo es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Obligaciones con bancos locales con tasas de interés nominal anual que fluctúan entre el 8.5% y 9.5% y vencimientos hasta septiembre del 2013	1,683	2,715
Vencimientos corrientes	<u>(516)</u>	<u>(1,033)</u>
Total	<u>1,167</u>	<u>1,682</u>

Los vencimientos futuros de obligaciones a largo plazo son como sigue:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
2008		516
2009	254	254
2010	216	216
2011 en adelante	<u>697</u>	<u>696</u>
Total	<u>1,167</u>	<u>1,682</u>

11. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social - El capital social autorizado consiste de 10,115,000 acciones de US\$1 valor nominal unitario (9,600,000 acciones en el año 2006).

Reserva por Valuación - Representa el efecto neto de los ajustes efectuados resultantes de la valuación a valores de mercado de ciertas partidas de propiedades y equipos. El saldo acreedor de esta cuenta no puede distribuirse como dividendo en efectivo pero puede ser capitalizado total o parcialmente o utilizarse para compensar pérdidas.

Reserva Legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

12. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

La principal transacción con compañías relacionadas, durante los años 2007 y 2006, corresponde a arriendos ganados por US\$5,853 mil y US\$3,753 mil, respectivamente.

Compensación de Saldos entre Compañías Relacionadas - Conforme lo establecido en convenios suscritos entre Inmobiliaria Investa S.A. y sus compañías relacionadas, al 31 de diciembre del 2007 y 2006, la Compañía efectuó la compensación de ciertos saldos por cobrar y pagar mantenidos con relacionadas.

13. GARANTIAS

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006, la Compañía ha entregado propiedades por US\$13.1 millones y US\$13.4 millones, respectivamente, en garantía de obligaciones bancarias propias y de compañías relacionadas.

14. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2007 y la fecha del informe de los auditores independientes (marzo 28 del 2008) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.